

Département de l'Isère  
Canton de l'Oisans  
Commune LES DEUX ALPES

DELIBERATION N° 2023-087

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 avril 2023

**L'an deux mille vingt-trois, le 24 avril à 19h,**

Le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 20 avril 2023, a tenu une réunion en session ordinaire, sous la présidence de M. Christophe AUBERT.

*Etaient présents en séance : Christophe AUBERT, maire,*

*Eric GRAVIER, Agnès ARGENTIER, Françoise MOREAU, adjoints,*

*Pierre BALME, maire délégué de Venosc.*

*Marie-Hélène COING, maire déléguée de Mont de Lans.*

*Laurent GIRAUD, Jean-Luc BISI, Céline VALETTE, Fabien VEYRAT, Enrica TASSO, conseillers municipaux.*

*Etaient absents ou excusés : Stéphane VAISSIERES, Marion ROLLAND.*

*Etaient représentés dans le cadre d'une procuration :*

*Hervé LESCURE donne pouvoir à Françoise MOREAU*

*Anne MILLET donne pouvoir à Marie-Hélène COING.*

**Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il a été procédé à la nomination des secrétaires de séance pris au sein du conseil : Céline VALETTE et Jean-Luc BISI ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.**

**DOMAINE : COMMANDE PUBLIQUE – CONTRAT DE CONCESSION**

**OBJET : Lancement d'une procédure en vue de l'attribution d'un contrat de concession portant sur l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien du Chalet-Refuge de la Fée**

VU les articles les articles L. 1410-1 et L. 1410-3 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU le Code de la Commande Publique, notamment ses articles L. 3000-1 et suivants et R. 3111-1 et suivants,

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Les Deux Alpes est propriétaire, sur son territoire, d'un bâtiment dénommé « Chalet Refuge de la Fée » situé sur la parcelle cadastrée n°96 de la section E et relevant de son domaine privé.

L'exploitation de ce bâtiment a initialement été confiée à des tiers, à compter de la saison d'hiver 1996/1997, par la voie d'un bail emphytéotique administratif et d'une convention d'occupation provisoire afin de procéder à son aménagement et à son exploitation en restaurant d'altitude.

D'importants travaux de rénovation, d'aménagement et d'agrandissement ont alors été menés dans ce cadre par les titulaires de ces contrats afin de donner au restaurant sa configuration actuelle.

En août 2022, la commune de Les Deux Alpes a lancé une procédure de mise en concurrence en vue de confier l'exploitation de cet équipement à un tiers par le biais d'une convention de concession de service.

Cette procédure a toutefois été déclarée infructueuse le 7 septembre 2022.

Le calendrier ne permettant pas de relancer et de mener à terme une nouvelle procédure de mise en concurrence avant le début de la saison hivernale, la commune de Les Deux Alpes a conclu une nouvelle convention d'occupation précaire en vue de permettre l'ouverture du Chalet-Refuge de la Fée pour la saison hivernale 2022/2023.

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat  
Le..... Christophe AUBERT, maire

Ce dernier titre d'occupation arrivant à expiration le 31 mai 2023, la commune de Les Deux Alpes entend relancer une consultation visant à l'attribution d'un contrat de concession de service pour l'exploitation de cet équipement.

Des consultations avaient en effet été menées préalablement à la première procédure de passation afin de déterminer le meilleur mode d'exploitation possible pour le futur. Il était ressorti de cette étude que le recours à la concession de service apparaissait comme le plus approprié pour répondre aux objectifs de la commune dès lors que :

- La commune ne souhaite pas mettre elle-même en œuvre les moyens matériels et humains nécessaires à l'activité, ni en supporter les aléas d'exploitation et de gestion, le recours à la régie et/ou au marché public est de facto exclu ;
- Le recours au bail locatif de droit commun présente des risques importants de requalification en bail commercial et rend impossible pour la commune de prescrire des obligations en termes d'investissements ou de services à la charge du preneur. L'exigence d'un droit d'entrée qui permettrait de mettre à la charge du nouvel exploitant les indemnités versées en 2022 aux exploitants sortants au titre de la valeur intrinsèque des bâtiments et de la reprise des biens apparaît également exclue dans ce type de contrat ;
- Le recours au bail emphytéotique de droit commun apparaît peu opérationnel et priverait la commune d'une très large partie de ses prérogatives de propriétaire pour une durée d'au moins 18 ans, sans aucune possibilité de déterminer les activités autorisées sur le bien ;
- Enfin, le recours au bail emphytéotique administratif ne permettrait pas à la commune, sans risque de requalification en contrat de la commande publique, de prescrire des obligations en termes d'investissements ou de services à la charge du preneur.

Le contrat de concession présente quant à lui les avantages suivants qui apparaissent plus en phase avec les intérêts et souhaits de la commune :

- Le contrat de concession est un contrat administratif octroyant, de droit, des pouvoirs importants à la commune (modification unilatérale, résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général) ;
- Durée du contrat pouvant être relativement longue en fonction des investissements et charges supportés par le concessionnaire ;
- Possibilité de mettre à la charge du concessionnaire des obligations en termes de qualité de service et/ou d'investissements ;
- Possibilité de prévoir un droit d'entrée à la charge du concessionnaire ;
- Meilleur droit de regard de la commune sur l'activité exercée du fait de la nature administrative du contrat et de l'obligation faite au concessionnaire de produire annuellement un rapport d'activité sur la saison écoulée.

Dans ces conditions, il est proposé de concéder l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien du Chalet-Refuge de la Fée sous la forme d'une concession de service telle que définie à l'article L. 1121-1 du code de la commande publique et de relancer une nouvelle procédure d'attribution.

Les caractéristiques essentielles de la nouvelle concession envisagée sont les suivantes :

↳ Missions concédées :

- Aménagement et entretien des installations constituant le « Chalet-Refuge de la Fée » nécessaires à la bonne exécution du service concédé ;
- Exploitation d'une activité de restauration d'altitude destinée à titre principal aux usagers du service public des remontées mécaniques ;
- Acquisition des équipements nécessaires à la bonne exécution du service concédé.

↳ Durée projetée du contrat : conformément aux dispositions de l'article L. 3114-7 du code de la commande publique, la durée du contrat sera modulée en fonction de la nature et de l'importance des investissements réalisés par le concessionnaire.

La durée projetée du contrat est de 15 ans avec la possibilité pour les candidats de proposer une durée plus longue en fonction du programme d'investissements qu'ils présenteront.

Le contrat se terminera nécessairement au terme d'une saison estivale afin de faciliter le renouvellement pour les années futures.

↳ Estimation de la valeur de la concession : la commune a missionné un cabinet d'expertise financière afin de déterminer quel modèle économique pouvait être retenu.

Sur la base des derniers chiffres d'affaires communiqués et après application de correctifs liés à l'inflation, l'expert financier de la commune considère que les hypothèses suivantes pourraient être retenues.

- Chiffre d'affaires de 643 000 € HT lors de la première année d'exploitation (uniquement fondé sur une exploitation durant la saison hivernale) ;
- Augmentation annuelle du chiffre d'affaires de 3% par an.

Une projection de ces données chiffrées sur 15 ans permet de fixer la valeur prévisionnelle du présent contrat autour de 12 000 000 € HT.

↳ Conditions financières : le concessionnaire exploitera le service à ses risques et périls et se rémunérera exclusivement grâce aux recettes générées par l'exploitation de l'activité concédée. Il devra proposer une gamme de prix permettant une large ouverture au public (prix accessibles et cohérents) et des recettes assurant l'équilibre financier de l'exploitation.

Il devra verser annuellement à la commune de Les Deux Alpes une redevance en contrepartie de la mise à disposition du Chalet-Refuge de la Fée et de l'ensemble de ses équipements. Les candidats devront formuler des propositions de redevance dans le cadre de leur offre en respectant les minimaux suivants :

- 20 000 € HT pour la part fixe de la redevance indexée sur l'indice des coûts à la consommation ;
- 3% du chiffre d'affaires HT réalisé sur l'Établissement.

Le montant de la redevance variable sera proposé par le candidat et fera l'objet d'un critère d'attribution du contrat. Il ne pourra pas être inférieur à 3% du chiffre d'affaires HT réalisés sur l'établissement.

Le montant de la redevance fixe et le principe de son indexation constitueront des caractéristiques minimales de la consultation qui ne pourront pas être remises en cause par les candidats.

Le Concessionnaire devra également s'acquitter d'un droit d'entrée correspondant à la somme des valeurs non amorties des biens mis à disposition par la commune dans le cadre de l'exécution du contrat de concession.

En référence à la délibération n°2022-142 du 26 septembre 2022, ce droit d'entrée est estimé à la somme de 346 409 euros (non soumis à TVA en application de l'article 257bis du CGI).

Il devra également supporter l'ensemble des impôts fonciers relatifs au bâtiment concédé.

↳ Conditions d'exploitation : il sera demandé au candidat de proposer une ouverture du restaurant cohérente avec les horaires des remontées mécaniques ainsi que la réalisation de prestations de bon niveau, de bonne tradition culinaire et au maximum cuisinées sur place avec des denrées de bonne qualité et de fraîcheur, en privilégiant les produits locaux.

Le candidat sera libre d'exploiter ou non durant la saison estivale.

Des propositions en matière de développement durable et de protection de l'environnement seront également encouragées et valorisées.

↳ Personnel du concessionnaire : Pour l'exploitation du service délégué, le concessionnaire embauche son propre personnel et signe, en conséquence, les contrats de travail nécessaires lesquels sont régis par le droit du travail. Le personnel actuellement attaché au contrat actuel sera toutefois repris par le nouveau concessionnaire, conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail.

↳ Programme d'investissements : la commune laissera aux candidats le soin de définir eux-mêmes un programme d'investissements en phase avec les objectifs définis ci-après (cf. CE, 6 novembre 2020, *Commune de Saint-Amand-les-Eaux et Sté du casino de Saint-Amand-les-Eaux*, n°437946 et 437975). :

- remplacement ou travaux de requalification des équipements vieillissants du Chalet-Refuge de la Fée. Sont notamment concernées les huisseries du bâtiment ;
- réalisation des investissements nécessaires à un maintien aux normes de l'installation d'assainissement autonome de l'Établissement ;
- développement du secteur de la Fée dans la continuité de la dynamique créée par les nouveaux appareils installés sur ce secteur. Une offre particulière à destination des usagers des remontées mécaniques pourrait intervenir avec, notamment, le développement d'activités annexes ou le renforcement des équipements existants.

Ces travaux devront idéalement être réalisés dans les cinq premières années d'exploitation afin de limiter au maximum le montant de la VNC en fin de contrat. L'enveloppe d'investissements attendue de la part des candidats par la commune est d'environ 120 000 € HT.

↳ Contrôle de la Commune : conformément aux dispositions des articles L. 3131-5, R. 3131-2 à R. 3131-4 du code de la commande publique, le concessionnaire rendra annuellement compte de son exploitation à la commune dans le cadre de la transmission d'un rapport annuel portant sur les aspects techniques mais aussi financiers de l'exploitation concédée.

La commune conservera par ailleurs le contrôle du service et pourra obtenir du concessionnaire tous les renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations.

- ↳ Sanctions : la commune aura la possibilité de prévoir dans le contrat de concession à intervenir des sanctions applicables en cas de manquements du concessionnaire à ses obligations contractuelles. Ces sanctions pourront aller, selon les cas, de sanctions pécuniaires à la sanction résolutoire.
- ↳ Fin du contrat : le concessionnaire ne pourra être tacitement reconduit au terme de la convention de concession. La durée de la convention ne pourra ainsi être prolongée en dehors des hypothèses de modifications contractuelles fixées par les dispositions des articles R. 3135-1 et suivants du code de la commande publique.

Au terme de la convention, les installations nécessaires à l'exploitation du service concédé (biens de retour), seront remis par le concessionnaire à la Commune en bon état d'entretien, compte tenu de leur usage, selon les modalités et aux conditions à définir dans la convention. La liste des biens de retour est mise à jour chaque année par le concessionnaire en fonction de la réalisation des investissements prévus au contrat, et jointe au rapport annuel.

Les biens de reprise pourront être repris par la Commune selon les modalités qui seront précisées dans la convention. Il s'agit des biens financés par le concessionnaire qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation du service concédé, notamment le mobilier de bureau, les véhicules et les stocks existants.

La procédure de mise en concurrence des opérateurs est décrite par les dispositions des articles L. 3120-1 et suivants et R. 3121-1 et suivants du code de la commande publique. Cette procédure permettra de choisir un concessionnaire et de définir en détail le contenu de ses obligations contractuelles sur la base des caractéristiques présentées ci-dessus : objet, programme d'investissements, durée du contrat, qualité de service, économie générale du contrat...

La procédure de mise en concurrence sera une procédure ouverte impliquant une réception simultanée des candidatures et des offres.

Le planning prévisionnel suivant pourrait être retenu :

*Lancement de l'AAPC : semaine 17*

*Date limite de remise des candidatures et des offres : 5 juin 2023*

*Réunion de la Commission de Délégation de service public : semaine 27*

*Délibération sur le choix du candidat retenu : août 2023*

Le conseil municipal ayant entendu cet exposé, après en avoir délibéré et après que Monsieur le maire ait demandé à chaque conseiller de se prononcer pour ou contre la délibération soumise au vote ou à s'abstenir, à l'unanimité des suffrages exprimés et avec l'abstention de Céline VALETTE, décide :

- **D'APPROUVER** le principe du recours à un contrat de concession de service pour l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien du Chalet-Refuge de la Fée
- **D'APPROUVER** les caractéristiques essentielles des prestations qui seront mises à la charge du futur concessionnaire étant entendu qu'il appartiendra à M. le Maire ou à son représentant de négocier avec les candidats ;
- **D'AUTORISER** le Maire à engager la procédure afférente et à prendre toutes les mesures nécessaires à sa mise en œuvre et bonne exécution.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et ans que dessus. Au registre sont les signatures.



Pour extrait conforme,  
Le maire, Christophe AUBERT